

LE RÔLE DE LA DDT

C'est pour satisfaire aux enjeux de la décence et de la dignité du parc social que la DDT des Yvelines compte sur l'implication et la réactivité des bailleurs sociaux pour répondre aux signalements et engager les travaux de remise en état préconisés.

De même, elle compte sur la mobilisation des communes pour exercer leurs compétences et contribuer à apporter des solutions aux problèmes rencontrés tant dans le parc public que dans le parc privé.

Le plan départemental de lutte contre l'habitat indigne des Yvelines, porté par le PDALHPD prévoit à cet effet des actions de formation et de communication à destination des collectivités afin qu'elles soient en mesure de traiter au mieux les situations d'habitat indignes.

CONTACT :

DDT 78

Service de l'habitat et de la rénovation urbaine

Unité parc privé et traitement de l'habitat indigne (PPHI)

Tél : 01 30 84 30 80

Mail : ddt-lhi-lls@yvelines.gouv.fr

Thème

HABITAT

HABITAT DEGRADÉ : TRAITEMENT DES PLAINTES DES LOCATAIRES DU PARC SOCIAL

Dans le cadre du Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), le Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI) réunit sous la présidence du sous-préfet référent en matière de lutte contre l'habitat indigne, les différents acteurs de l'habitat indigne :

- les sous-préfectures,
- le Parquet,
- la Délégation départementale des Yvelines de l'Agence régionale de santé (DD ARS),
- la Direction départementale de la cohésion sociale (DDCS),
- la Direction départementale des territoires (DDT),
- la délégation locale de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) au sein de la DDT,
- la Caisse d'allocations familiales (CAF),
- le Conseil départemental,
- l'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL),
- le Service départemental d'incendie et de secours (SDIS),
- les Services communaux d'hygiène et de santé (SCHS),
- les EPCI volontaires.



Direction départementale des Territoires des Yvelines
35, rue de Noailles - BP 1115
78011 VERSAILLES Cedex
Tél : 01 30 84 30 00

RECUEILLIR, IDENTIFIER ET ORIENTER LES PLAINTES DES LOCATAIRES

Que ces signalements proviennent de l'ARS, de la DDCS, du Conseil départemental, du SDIS ou bien encore des locataires eux-mêmes, ils sont tous centralisés à la DDT dont la cellule dédiée au traitement de l'habitat indigne va initier une médiation entre les locataires et les bailleurs sociaux concernés.

Les services de l'État sont attentifs aux conditions de confort, à la décence, à la salubrité et à la sécurité des logements. Dans la mesure où l'État finance la production de logements locatifs sociaux, la DDT demande aux bailleurs sociaux qui assurent l'attribution et la gestion de logements locatifs à loyers plafonnés, d'apporter une réponse aux problèmes signalés dans leur parc.

Il est nécessaire d'orienter et d'accompagner au mieux chaque ménage, en fonction de leur situation, vers les partenaires concernés. En matière d'habitat indigne, chaque commune a un rôle majeur à jouer pour traiter les situations repérées sur son territoire, y compris en réponse aux problématiques rencontrées dans le parc social des Yvelines.

RÉALISER UNE MÉDIATION

Ces signalements constituent le point de départ d'une médiation réalisée par la DDT, dans un premier temps par courriel et par téléphone puis en l'absence de réponse par courrier, pour informer le bailleur concerné des désordres signalés et lui demander les solutions envisagées pour identifier l'origine de ces désordres et y remédier.

Quand le bailleur rencontre des difficultés pour intervenir dans un logement en raison de l'obstruction des locataires, un courrier est adressé à ces derniers pour leur rappeler la nécessité de laisser libre accès à leur logement afin que les entreprises réalisent les travaux et prestations nécessaires.

Les échanges entre la DDT et le bailleur permettent donc de s'assurer que les désordres signalés sont pris en considération et que les interventions nécessaires sont réalisées. Les informations communiquées par le bailleur permettent à la DDT de suivre l'avancée des travaux et prestations jusqu'à ce que la remise en état du logement soit finalisée et que le dossier soit clôturé après transmission des documents attestant de leur bonne réalisation (factures, bons de travaux).

AGIR AU NIVEAU LOCAL

Quand la médiation est compliquée et que le bailleur social n'intervient pas, alors que les désordres demeurent voire s'aggravent, les communes sont sollicitées par la DDT. Il leur revient de procéder à une visite technique et de rédiger un rapport accompagné de clichés photographiques qui permettra de constater l'état du logement et de solliciter de nouveau le bailleur sur cette base.

En vertu des pouvoirs de police conférés au maire, notamment par l'article L.1421-4 du Code de la Santé Publique (CSP), les articles L.2212-1 et L.2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) et l'article 167 du Règlement Sanitaire Départemental (RSD), si des infractions au RSD des Yvelines sont relevées, il lui appartient de mettre en demeure le propriétaire bailleur d'y remédier.

De même, sur la base d'un rapport de visite motivé, l'ARS peut être saisie pour que le Préfet prenne un arrêté d'insalubrité en application de l'article L.1331-26 du CSP ou un arrêté d'urgence sanitaire en application des articles L.1311-4 ou L.1331-26-1 du CSP.

ACCOMPAGNER, HÉBERGER ET RELOGER LES MÉNAGES LES PLUS EN DIFFICULTÉ

Chaque commune peut faciliter l'accompagnement social des ménages en mobilisant son Centre communal d'action sociale (CCAS). Un accompagnement social de proximité est d'autant plus important à mettre en œuvre pour les signalements liés au syndrome de Diogène qui nécessitent un suivi médical et psychologique individuel.

Chaque commune peut aussi faciliter l'hébergement ou le relogement des ménages quand le bailleur social rencontre des difficultés pour mettre fin aux désordres rencontrés. Dans certains cas, un hébergement s'impose lorsque les interventions du bailleur ne peuvent pas être réalisées en site occupé. Dans d'autres, c'est un relogement qui est nécessaire en tenant compte des besoins du ménage (situation économique et sociale, composition familiale, état de santé, situation de handicap).

Une solution adaptée à chaque ménage doit néanmoins être trouvée en partenariat avec les collectivités territoriales et la DDCS pour mobiliser les contingents de la ville et de l'État et ainsi, permettre une issue favorable à des situations complexes.